LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
AR de Charlottetown

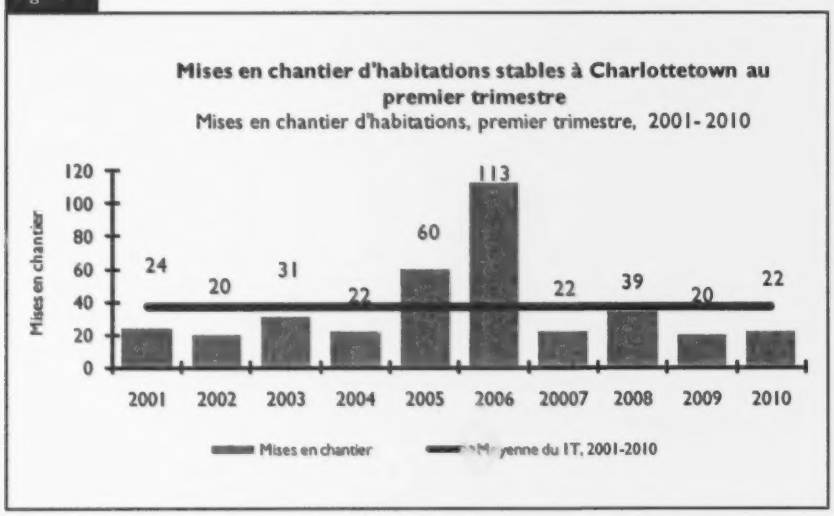
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2010

Mises en chantier d'habitations stables au premier trimestre de 2010

Pour le marché de l'habitation de Charlottetown, l'année qui vient de se terminer passera à l'histoire en raison du niveau élevé de la construction de logements collectifs, particulièrement celle d'appartements. La vitalité de ce segment a porté le nombre total de mises en chantier d'habitations à un sommet qui ne s'était pas vu en plus de 25 ans. Certains facteurs ont été très favorables – taux d'intérêt exceptionnellement bas, stabilité et niveau quasi record de l'emploi, afflux de migrants supérieur à la moyenne –, mais ils devraient perdre un peu de leur effet stimulant, de sorte que l'activité sur le marché de

Figure 1



Source: SCHL

Table des matières

1 Mises en chantier d'habitations stables au premier trimestre de 2010

2 Prix moyen des logements neufs : nouveau record

3 Hausse des ventes MLS®

4 Carte - AR de Charlottetown Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (6 à 16)

17 Méthodes d'enquête

19 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

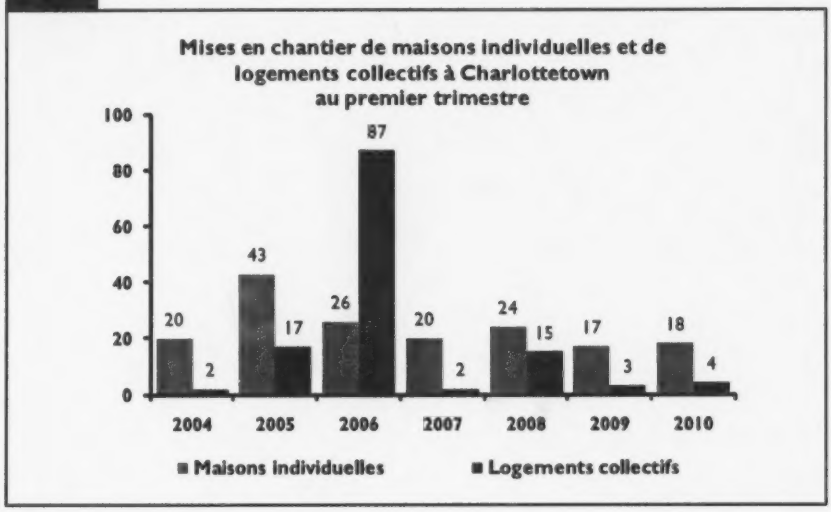
l'habitation ne connaîtra pas de forte croissance en 2010. Le changement le plus évident auquel on s'attend est une baisse de la construction d'ensembles résidentiels; les mises en chantier de logements locatifs devraient redescendre plus près de leur moyenne des dix dernières années.

Au premier trimestre, le nombre de mises en chantier d'habitations a été très semblable à celui de la même période l'an dernier : il s'est établi à 22, alors qu'il s'élevait à 20 au premier trimestre de 2009. Dans le segment des maisons individuelles, 18 unités ont été commencées, contre 17 l'an dernier. Dans celui des logements collectifs aussi, les constructeurs ont entamé une unité de plus, pour un total de quatre. La forte hausse de la production d'appartements survenue en 2009 avait commencé seulement au deuxième trimestre, mais avait persisté jusqu'à la fin de l'année.

Des résultats variables ont été enregistrés dans les quatre sous-marchés de la région. Au premier trimestre, la ville de Charlottetown et Stratford ont vu diminuer quelque peu leur nombre de mises en chantier de maisons individuelles, tandis que Cornwall et la périphérie ont plutôt connu une petite augmentation à cet égard, par rapport à l'an dernier. De plus, il s'est commencé un ensemble de maisons jumelées dans la ville de Charlottetown et un autre à Stratford, ce qui a ajouté quatre unités au total de la région.

Le rythme de la construction au premier trimestre correspond à la moyenne des 20 dernières années, exception faite de 2005 et 2006. En 2005, les mises en chantier de maisons individuelles avaient été inhabituellement élevées, et en 2006, celles de logements collectifs avaient été particulièrement nombreuses.

Figure 2



Source: PEI Real Estate Association
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Comme on l'a déjà dit, la conjoncture sera en 2010 un peu moins favorable à la construction résidentielle que l'an dernier. Les taux hypothécaires ont entrepris leur légère remontée, l'afflux de migrants vers Charlottetown devrait diminuer par rapport aux sommets de 2009, et la croissance de l'emploi sera minime. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient à peu près égaler leur niveau de 2009, mais celles de logements locatifs chuteront de beaucoup pour retrouver un rythme plus susceptible de se maintenir. Par contre, malgré l'important recul attendu de la production de logements collectifs, un certain nombre d'ensembles se trouvent aux premières étapes de l'approbation et de l'aménagement et feront en sorte que les mises en chantier égaleront la moyenne des dix dernières années.

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Summerside, le marché de l'habitation commence l'année un peu de la même façon que dans la capitale. Les mises en chantier de maisons individuelles, habituellement faibles au premier trimestre, ont été aussi nombreuses qu'au premier trimestre de 2009. La seule chose qui détonne par rapport à l'an dernier, c'est le début de la construction d'un ensemble de quatre unités, qui a fait monter le total du segment des collectifs au-dessus de celui des trois premiers mois de 2009. Aucune maison achevée n'est restée invendue à la fin du premier trimestre; les stocks sont donc nuls et ne viendront pas entraver la construction résidentielle dans l'AR de Summerside.

Prix moyen des logements neufs : nouveau record

Dans la région de Charlottetown, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées au premier trimestre a augmenté : de 231 719 $ au premier trimestre de 2009, il est monté à 235 852 $, un an plus tard. C'est la deuxième fois de suite qu'il établit un nouveau record durant les trois premiers mois de l'année. Dans le district de la ville de Charlottetown, le prix moyen des habitations neuves est passé de 223 906 à 240 190 $, et il s'est aussi accru dans les secteurs périphériques, où il est monté de 193 889 à 210 303 $. La progression

des prix moyens continue d'être surtout attribuable aux préférences des consommateurs, qui préconisent les maisons de conception recherchée, de taille relativement grande et de gamme plutôt élevée. Ce segment est le moteur de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Au premier trimestre, il s'est écoulé presque deux fois plus de logements neufs qu'à pareille époque en 2009, c'est-à-dire 129, contre 68. Seuls les jumelés ont vu leur rythme d'écoulement diminuer. Le nombre accru de maisons individuelles et de logements locatifs ayant trouvé preneur en ce début d'année s'explique par le volume concentré d'habitations mises en chantier au deuxième semestre de 2009.

Hausse des ventes MLS®

À l'Île-du-Prince-Édouard, les ventes MLS® ont quelque peu augmenté au premier trimestre : leur nombre s'est élevé à 218, alors qu'il était de 202 un an plus tôt. Selon les prévisions annuelles, il devrait se conclure près de 1 400 ventes MLS® en 2010, c'est-à-dire environ autant qu'en 2009 et 2008. La légère remontée des taux hypothécaires devrait précipiter une partie des ventes cette année, de sorte que la demande s'exprimera plus tôt qu'elle ne l'aurait fait sans la hausse attendue des taux.

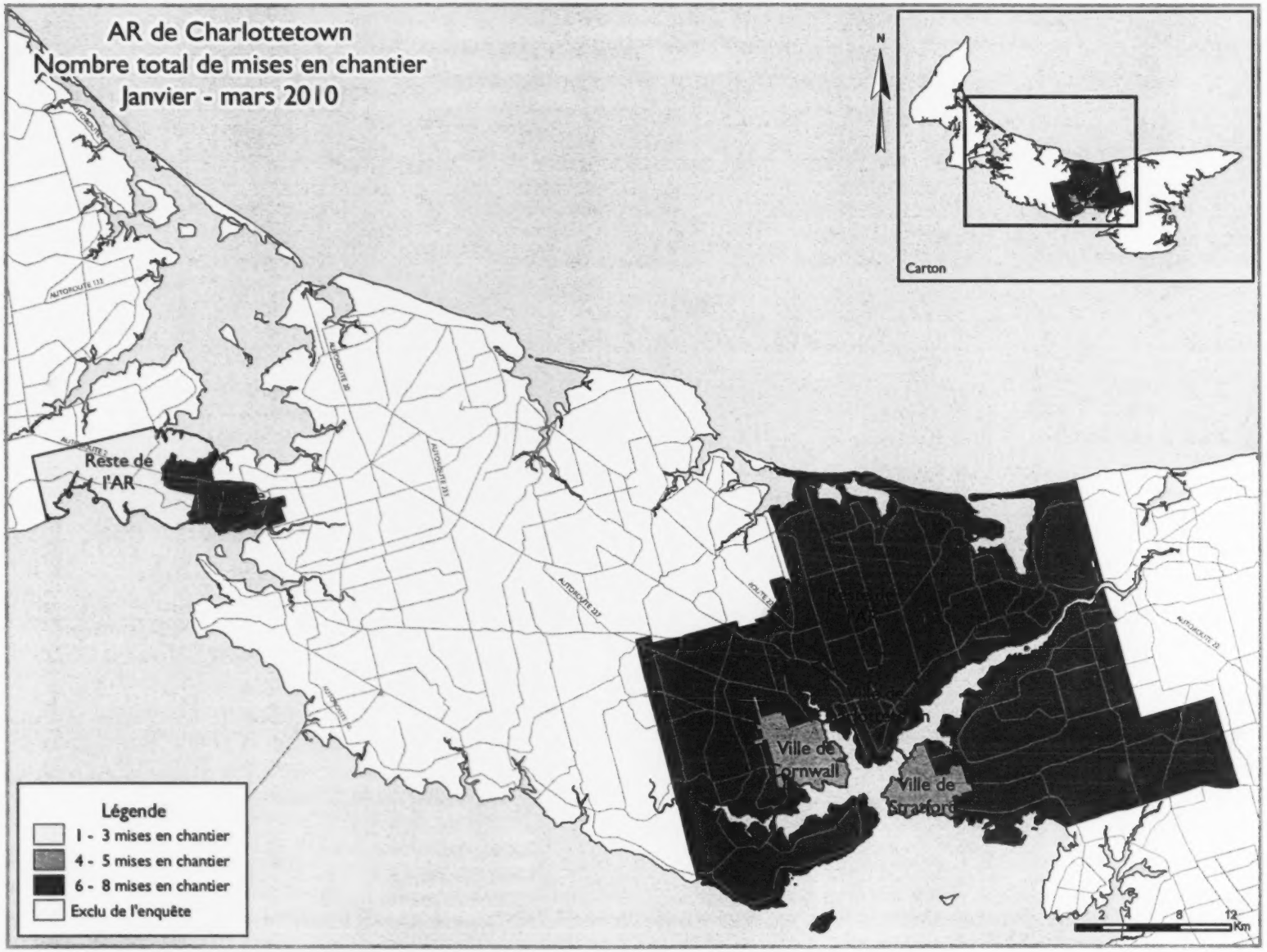
Dans la province, les nouvelles inscriptions ont augmenté plus rapidement que les ventes au premier trimestre. Leur nombre est passé de 520, au premier trimestre de 2009, à 646, un an plus tard. Résultat du sommet atteint par les ventes en 2007, le volume annuel des nouvelles inscriptions avait touché en 2008 son niveau le plus élevé jamais enregistré. On s'y attendait, avec raison, car la vigueur des ventes en 2007 a incité les propriétaires d'habitations à voir s'ils arriveraient à vendre leur logement.

En 2009 toutefois, les ventes ont régressé, et les nouvelles inscriptions en ont fait de même : elles sont revenues à leur niveau d'avant leur sommet de 2008.

Dans l'AR de Charlottetown, les ventes MLS® sont restées étonnamment près de leur moyenne sur dix ans, laquelle se situe à 570. Voilà qui témoigne de la stabilité économique de la région de la capitale. En général, les reprises y sont modestes après les périodes de récession, mais les ralentissements y sont également faibles, ce qui met le marché de l'habitation de la région à l'abri de grandes fluctuations.

À l'échelle de la province, le prix MLS® moyen a régressé au premier trimestre de 2010 par rapport à celui de 2009 : il est passé de 146 177 à 141 916 $. Selon les prévisions, il devrait augmenter quelque peu cette année en regard de 2009, ce qui contraste avec les fortes hausses observées ces dernières années. On trouve aujourd'hui davantage de sous-marchés à prix élevés qu'il y a quelques années; ces derniers ont donc une incidence moins marquée sur l'évolution annuelle des prix moyens.

L'accroissement des nouvelles inscriptions, conjugué à la baisse des prix moyens de revente, indique que le marché cesse graduellement d'avantager les vendeurs et tend vers l'équilibre. Quant à elle, la durée d'inscription suit une tendance haussière : les logements inscrits mettent de plus en plus de temps à trouver preneur. Certains signes montrent que la conjoncture favorise les acheteurs. Devant une telle panoplie de signaux provenant des divers indicateurs du marché, on peut penser que le marché traverse une période de transition et qu'il devient de moins en moins favorable aux vendeurs.


AR de Charlottetown
Nombre total de mises en chantier
Janvier - mars 2010
N
Carton
Reste de l'AR
Ville de Cornwall
Ville de Stratford
Légende
1 - 3 mises en chantier
4 - 5 mises en chantier
6 - 8 mises en chantier
Exclu de l'enquête
2
4
8
12
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1a : Sommaire de l'activité, AR de Charlottetown
Premier trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T1 2010	18	4	0	0	0	0	0	0	22
T1 2009	17	0	0	0	0	0	0	3	20
Variation en %	5,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	10,0
Cumul 2010	18	4	0	0	0	0	0	0	22
Cumul 2009	17	0	0	0	0	0	0	3	20
Variation en %	5,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	10,0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T1 2010	29	18	18	0	5	46	0	171	287
T1 2009	40	2	4	0	4	0	20	33	103
Variation en %	-27,5	**	**	s.o.	25,0	s.o.	-100,0	**	178,6
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T1 2010	79	2	6	0	8	0	5	44	144
T1 2009	48	4	0	0	0	0	0	0	52
Variation en %	64,6	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	176,9
Cumul 2010	79	2	6	0	8	0	5	44	144
Cumul 2009	48	4	0	0	0	0	0	0	52
Variation en %	64,6	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	176,9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T1 2010	2	0	2	0	0	8	0	0	12
T1 2009	1	0	0	0	0	2	4	17	24
Variation en %	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	-100,0	-100,0	-50,0
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T1 2010	81	2	4	0	8	9	1	24	129
T1 2009	48	4	0	0	0	2	0	14	68
Variation en %	68,8	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	**	s.o.	71,4	89,7
Cumul 2010	81	2	4	0	8	9	1	24	129
Cumul 2009	48	4	0	0	0	2	0	14	68
Variation en %	68,8	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	**	s.o.	71,4	89,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1b : Sommaire de l'activité, AR de Summerside Premier trimestre 2010									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T1 2010	3	0	4	0	0	0	0	0	7
T1 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Variation en %	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	133,3
Cumul 2010	3	0	4	0	0	0	0	0	7
Cumul 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Variation en %	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	133,3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T1 2010	6	0	4	0	0	0	0	0	10
T1 2009	6	0	4	0	0	0	0	0	10
Variation en %	0,0	s.o.	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	0,0
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T1 2010	6	0	0	0	0	0	0	0	6
T1 2009	5	0	4	0	0	0	0	0	9
Variation en %	20,0	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-33,3
Cumul 2010	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Cumul 2009	5	0	4	0	0	0	0	0	9
Variation en %	20,0	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-33,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T1 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T1 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T1 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T1 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Premier trimestre 2010									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Charlottetown (Ville)									
TI 2010	6	2	0	0	0	0	0	0	8
TI 2009	7	0	0	0	0	0	0	3	10
Stratford (Ville)									
TI 2010	2	2	0	0	0	0	0	0	4
TI 2009	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Cornwall (Ville)									
TI 2010	4	0	0	0	0	0	0	0	4
TI 2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Reste de l'AR									
TI 2010	6	0	0	0	0	0	0	0	6
TI 2009	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Charlottetown (AR)									
TI 2010	18	4	0	0	0	0	0	0	22
TI 2009	17	0	0	0	0	0	0	3	20
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Charlottetown (Ville)									
TI 2010	7	10	18	0	0	46	0	145	226
TI 2009	13	2	0	0	0	0	20	3	38
Stratford (Ville)									
TI 2010	10	4	0	0	5	0	0	26	45
TI 2009	13	0	0	0	4	0	0	30	47
Cornwall (Ville)									
TI 2010	6	2	0	0	0	0	0	0	8
TI 2009	6	0	4	0	0	0	0	0	10
Reste de l'AR									
TI 2010	6	2	0	0	0	0	0	0	8
TI 2009	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Charlottetown (AR)									
TI 2010	29	18	18	0	5	46	0	171	287
TI 2009	40	2	4	0	4	0	20	33	103

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Premier trimestre 2010									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Charlottetown (Ville)									
T1 2010	20	2	0	0	0	0	4	32	58
T1 2009	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Stratford (Ville)									
T1 2010	14	0	6	0	8	0	0	0	28
T1 2009	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Cornwall (Ville)									
T1 2010	13	0	0	0	0	0	0	12	25
T1 2009	7	4	0	0	0	0	0	0	11
Reste de l'AR									
T1 2010	32	0	0	0	0	0	1	0	33
T1 2009	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Charlottetown (AR)									
T1 2010	79	2	6	0	8	0	5	44	144
T1 2009	48	4	0	0	0	0	0	0	52
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T1 2010	1	0	0	0	0	8	0	0	9
T1 2009	0	0	0	0	0	2	4	17	23
Stratford (Ville)									
T1 2010	0	0	2	0	0	0	0	0	2
T1 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cornwall (Ville)									
T1 2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T1 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de l'AR									
T1 2010	1	0	0	0	0	0	0	0	1
T1 2009	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Charlottetown (AR)									
T1 2010	2	0	2	0	0	8	0	0	12
T1 2009	1	0	0	0	0	2	4	17	24

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2010

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
TI 2010	21	2	0	0	0	9	0	12	44
TI 2009	16	0	0	0	0	2	0	14	32
Stratford (Ville)									
TI 2010	14	0	4	0	8	0	0	0	26
TI 2009	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Cornwall (Ville)									
TI 2010	13	0	0	0	0	0	0	12	25
TI 2009	7	4	0	0	0	0	0	0	11
Reste de l'AR									
TI 2010	33	0	0	0	0	0	1	0	34
TI 2009	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Charlottetown (AR)									
TI 2010	81	2	4	0	8	9	1	24	129
TI 2009	48	4	0	0	0	2	0	14	68

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, AR de Charlottetown 2000 - 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2009	268	46	35	0	19	46	12	243	669
Variation en %	-4,3	15,0	59,1	s.o.	s.o.	**	-40,0	**	57,0
2008	280	40	22	0	0	13	20	51	426
Variation en %	-5,1	-37,5	s.o.	s.o.	s.o.	8,3	s.o.	121,7	8,1
2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	6,9	45,5	s.o.	s.o.	s.o.	-50,0	-100,0	-80,7	-15,6
2006	276	44	0	0	0	24	4	119	467
Variation en %	-8,3	-50,6	-100,0	s.o.	-100,0	s.o.	-75,0	**	4,2
2005	301	89	6	0	3	0	16	33	448
Variation en %	-9,1	64,8	-71,4	s.o.	s.o.	s.o.	-65,2	-13,2	-8,6
2004	331	54	21	0	0	0	46	38	490
Variation en %	6,8	-3,6	**	s.o.	s.o.	s.o.	35,3	-50,6	1,4
2003	310	56	6	0	0	0	34	77	483
Variation en %	11,9	115,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-59,0	4,1	4,8
2002	277	26	0	0	0	0	83	74	461
Variation en %	16,9	8,3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	57,3
2001	237	24	0	0	0	0	16	16	293
Variation en %	-9,9	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-46,7	-11,1	-7,9
2000	263	6	0	0	0	0	30	18	318

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Premiere trimestre 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	Variation en %
Charlottetown (Ville)	6	7	2	0	0	0	0	3	8	10	-20,0
Stratford (Ville)	2	4	2	0	0	0	0	0	4	4	0,0
Cornwall (Ville)	4	1	0	0	0	0	0	0	4	1	**
Reste de l'AR	6	5	0	0	0	0	0	0	6	5	20,0
Charlottetown (AR)	18	17	4	0	0	0	0	3	22	20	10,0

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2010

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Charlottetown (Ville)	6	7	2	0	0	0	0	3	8	10	-20,0
Stratford (Ville)	2	4	2	0	0	0	0	0	4	4	0,0
Cornwall (Ville)	4	1	0	0	0	0	0	0	4	1	**
Reste de l'AR	6	5	0	0	0	0	0	0	6	5	20,0
Charlottetown (AR)	18	17	4	0	0	0	0	3	22	20	10,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Premiere trimestre 2010											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	TI 2010	TI 2009	Variation en %
Charlottetown (Ville)	20	15	2	0	4	0	32	0	58	15	**
Stratford (Ville)	14	7	0	0	14	0	0	0	28	7	**
Cornwall (Ville)	13	7	0	4	0	0	12	0	25	11	127,3
Reste de l'AR	33	19	0	0	0	0	0	0	33	19	73,7
Charlottetown (AR)	80	48	2	4	18	0	44	0	144	52	176,9

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - mars 2010											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Cumul 2010	Cumul 2009	Variation en %
Charlottetown (Ville)	20	15	2	0	4	0	32	0	58	15	**
Stratford (Ville)	14	7	0	0	14	0	0	0	28	7	**
Cornwall (Ville)	13	7	0	4	0	0	12	0	25	11	127,3
Reste de l'AR	33	19	0	0	0	0	0	0	33	19	73,7
Charlottetown (AR)	80	48	2	4	18	0	44	0	144	52	176,9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2010

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Charlottetown (Ville)													
TI 2010	0	0,0	1	4,8	10	47,6	3	14,3	7	33,3	21	190 000	240 190
TI 2009	0	0,0	1	6,3	7	43,8	4	25,0	4	25,0	16	200 000	223 906
Cumul 2010	0	0,0	1	4,8	10	47,6	3	14,3	7	33,3	21	190 000	240 190
Cumul 2009	0	0,0	1	6,3	7	43,8	4	25,0	4	25,0	16	200 000	223 906
Stratford (Ville)													
TI 2010	0	0,0	0	0,0	3	21,4	6	42,9	5	35,7	14	237 500	255 357
TI 2009	0	0,0	0	0,0	1	14,3	2	28,6	4	57,1	7	--	--
Cumul 2010	0	0,0	0	0,0	3	21,4	6	42,9	5	35,7	14	237 500	255 357
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	1	14,3	2	28,6	4	57,1	7	--	--
Cornwall (Ville)													
TI 2010	0	0,0	1	7,7	1	7,7	6	46,2	5	38,5	13	235 000	272 692
TI 2009	0	0,0	0	0,0	3	42,9	3	42,9	1	14,3	7	--	--
Cumul 2010	0	0,0	1	7,7	1	7,7	6	46,2	5	38,5	13	235 000	272 692
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	3	42,9	3	42,9	1	14,3	7	--	--
Reste de l'AR													
TI 2010	0	0,0	4	12,1	12	36,4	10	30,3	7	21,2	33	200 000	210 303
TI 2009	0	0,0	6	33,3	6	33,3	3	16,7	3	16,7	18	185 000	193 889
Cumul 2010	0	0,0	4	12,1	12	36,4	10	30,3	7	21,2	33	200 000	210 303
Cumul 2009	0	0,0	6	33,3	6	33,3	3	16,7	3	16,7	18	185 000	193 889
Charlottetown (AR)													
TI 2010	0	0,0	6	7,4	26	32,1	25	30,9	24	29,6	81	215 000	235 852
TI 2009	0	0,0	7	14,6	17	35,4	12	25,0	12	25,0	48	197 500	231 719
Cumul 2010	0	0,0	6	7,4	26	32,1	25	30,9	24	29,6	81	215 000	235 852
Cumul 2009	0	0,0	7	14,6	17	35,4	12	25,0	12	25,0	48	197 500	231 719

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Premier trimestre 2010			Premier trimestre 2009			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 4	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 5	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 6	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Summerside (AR)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Tous les sous-marchés	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Sous-marché	Cumul 2010			Cumul 2009			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 4	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 5	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 6	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
District 7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Summerside (AR)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Tous les sous-marchés	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty
**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks
**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe
**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

Source : Prince Edward Island Real Estate Association

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2010

		Taux d'intérêt			IPLN, AR de Charlottetown, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail, Île-du-Prince-Édouard			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($) (Î.-P.-É.)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2009	Janvier	627	5,00	5,79	119,6	114,0	68,1	12,1	67,2	655
	Février	627	5,00	5,79	121,0	115,6	68,7	12,4	68,0	664
	Mars	613	4,50	5,55	120,5	115,5	68,8	11,5	67,3	671
	Avril	596	3,90	5,25	120,5	116,3	68,8	12,6	68,1	672
	Mai	596	3,90	5,25	121,0	117,4	68,9	12,8	68,2	669
	Juin	631	3,75	5,85	121,0	118,2	69,4	12,2	68,0	659
	Juillet	631	3,75	5,85	121,0	118,2	69,3	12,2	67,9	647
	Août	631	3,75	5,85	121,2	118,0	68,5	13,5	68,0	638
	Septembre	610	3,70	5,49	121,2	118,3	69,8	11,9	68,0	638
	Octobre	630	3,80	5,84	120,4	117,4	70,6	11,4	68,5	640
	Novembre	616	3,60	5,59	120,4	118,8	71,4	11,2	69,1	639
	Décembre	610	3,60	5,49	120,4	117,8	71,2	10,8	68,6	643
2010	Janvier	610	3,60	5,49	120,2	118,3	72	9,9	68,4	648
	Février	604	3,60	5,39	119,6	118,4	72,2	10,2	68,9	656
	Mars	631	3,60	5,85		119,0	72,0	10,8	69,0	663
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64197_2010_Q02